

GEMEINDE OBERIBERG

Sonderbauvorschriften

Zum Gestaltungsplan Hoch Ybrig Station Nord

15. Januar 2009 / Rev. 23.04.2009

Genehmigungsvermerke

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 8.5.09 bis 28.5.09

vom Gemeinderat erlassen am 2. Juni 2009

Der Gemeindepräsident:





Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 853 vom 11.8.2009

Der Staatsschreiber:

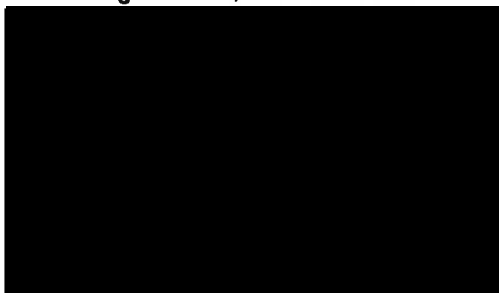




Der Landammann:



Landeigentümer / Gesuchsteller:



Planer:

Walter Petrig und Partner AG
Schwanenstrasse 4
8840 EINSIEDELN
Walter C Petrig



Rechtsgrundlagen	Art. 1 Der Gemeinderat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und mit Genehmigung des Regierungsrates sowie gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die Art. 76ff des kommunalen Baureglementes (BR) folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Hoch Ybrig Station Nord.
Geltungsbereich	Art. 2 Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation M 1.500, Plan-Nr. 599/8039 vom 15.01.2009 / Rev. 23.04.2009, mit einem strichpunktiierten Perimeter umgrenzten Gestaltungsgebiet, GBN 1486 mit folgenden Flächen: Total Fläche innerhalb des Gestaltungsperimeters: 3295.36 m2
Zweck	Art.3 Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planziele an: - Koordinierte Gestaltung der Gebäude - Gewährleistung der betrieblichen Weiterentwicklung - Generelle Festlegung der Bauten bgl. Exposition und grundsätzlicher Gestaltung - Generelle Anordnung und Gestaltung von Wegen und Plätzen
Planungsmittel	Art. 4 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile: Verbindliche Planungsmittel und Bestandteile des Gestaltungsplanes - Gestaltungsplan, Situation, Plan Nr. 599/8039, Datum 15.1.2009/Rev.23.04.09 - Sonderbauvorschriften, Datum 15.1.2009/Rev. 23.04.09 Ergänzende, orientierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln - Bericht, Datum 15.1.2009/Rev. 23.04.09 - Richtprojekt, Plan Nr. 599/8038, Datum 15.1.2009/Rev. 23.04.09
Baubegrenzungslinie Baubereich	Art. 5 1 Die Baubegrenzungslinie für oberirdische Hochbauten bestimmt den Baubereich für die oberirdischen Gebäudeteile der Baukörper. 2 Dachvorsprünge, Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Kamine, Erker und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie nach Art. 43 allseits bis 1.50m überragen, wobei sich diese Bauteile in Form-, Material- und Farbwahl nach Art. 11 SBV zu richten haben. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenz- und übrigen Abstandsvorschriften gegenüber Dritten. 3 Ausserhalb aller Baubegrenzungslinien sind im weiteren zulässig: - Erholungs- und Freizeitanlagen - Eingeschossige Nebenbauten nach § 61 PBG sowie Erschliessungsanlagen und Terraingestaltungen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenz- und übrigen Abstandsvorschriften gegenüber Dritten.

Art. 6

Gebäude- und Firsthöhen

1 Die Maximal zulässigen Gebäudehöhe beträgt 15m, die Firsthöhen 20m und darf bei mehr als 20° Gefälle beim gewachsenen Terrain 2m überschritten werden, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade.

Art. 7

Grenz-, Gebäude- und Waldabstände

1 Die im kommunalen Baureglement und im kantonalen Planungs- und Baugesetz festgelegten Mindestabstände sind einzuhalten, vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Abs. 2ff.

2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können Hauptbauten über 4m Gebäudehöhe einen minimalen Gebäudeabstand von 4.00m ausweisen. Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 8

Gebäudelängen

Die Gebäudelängenbeschränkung von 30 m entfällt.

Art. 9

Vollgeschoss

1 Die Vollgeschossregelung nach Art. 69 BR entfällt. Innerhalb des Volumens, gebildet aus Gebäude- und Firsthöhenbeschränkung und Abstandsvorschriften ist die Geschosshöhe frei.

Dachgeschoss, Dachgestaltung

2 Die Dachgestaltung ist aus der Formensprache der Baukörper abzuleiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden Aufbauten, wie Lukarnen (kleiner 1/3 der Fassadenlänge), Fassadenskelette, Pergolastützen. –Balkone etc.

Art. 10

Gestaltung allgemein

Die Bauten sind konzeptgetreu zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den Behörden abzusprechen.

Art. 11

Fassadengestaltung
Im Speziellen

Die Fassadengestaltung der Hauptbauten hat der alpinen Umgebung Rechnung zu tragen. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten. Sie dürfen formal und farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metall/Glas).

Art. 12

Dach- und Terrassen-
Gestaltung

Im Speziellen sind Flächdächer möglichst zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

Art. 13

Nutzungsflächen

Die Zuordnung der Nutzungsflächen ist in der Situation 1:500, Plan-Nr. 599/8039 aufgezeigt.

Art. 14

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung

Die definitive Gestaltung wird mit dem Detailprojekt bestimmt. Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.
Bei Neupflanzungen auf dem Grundstück sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 15

Verkehrerschliessung,
Werkleitungen

Die Verkehrsführung und die technische Erschliessung hat grundsätzlich gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 599/8039 zu erfolgen und wird mit dem Detailprojekt definitiv bestimmt.

Art. 16

Allgemeine Freiflächen,
Erholungsflächen

Die Anlagen haben sich primär nach den Bedürfnissen für Bauten in einem Ferien- und Sportzentrum zu richten. Frei- und Erholungsflächen sind in Ihrer Grösse und Lage in Situation 1:500, Plan-Nr. 559/8039 bestimmt.

Art. 17

Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze in nützlicher Entfernung von der Talstation Weglosen richtet sich nach dem kommunalen Baureglement und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 18

Abfallbewirtschaftung

Lage und Gestaltung der Containersammelstellen inkl. allfällige Kompositieranlage und Hundetoilette sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Oberiberg abzusprechen.

Art. 19

Umwelt

Die Gebäude sind umweltschonend zu erstellen. Insbesondere durch zeitgemässe Gebäudeisolierungen, Einsatz von umweltfreundlicher Gebäudetechnik und Gemeinschaftsanlagen. Gewässerschutz, Luftreinhaltung und allfällige Altlasten sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Oberiberg abzuklären.

Art. 20

Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen.

Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- a) Gebäude- und Firsthöhen
- b) Gebäudeabstand innerhalb des GP-Perimeters
- c) Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung
- d) Aufhebung der Vollgeschosszahl.

Dem gegenüber stehen folgende Vorteile aus dem Gestaltungsplan.

- Einheitliche, zeitgemässe Gestaltung der Gebäude
- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild durch Gestaltungsregeln.
- Generelle Anordnung der Wege und Plätze und Festlegung von Gestaltungsprinzipien.
- Haushälterische Nutzung des Plangebietes durch verdichtete Bauweise.
- Umweltschonender Einsatz von Gebäudetechnik durch Gemeinschaftsanlagen und umwelt-freundliche Technologien.

Art. 21

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Hoch Ybrig Station Süd tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 22

Bewilligungsverfahren

Für das Bewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Oberiberg.

Art. 23

Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz zur Anwendung.